

protocollo

approvazione

delibera C.C.  
del

adozione

delibera C.C. 2  
del 27.01.2016



Comune di **TERNATE**

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (L.R. n. 12/2005)

**PIANO DEI SERVIZI**

ARTICOLATO

data: MAGGIO 2016

agg.:

**PGT**  
VARIANTE 2



**Enzo Grieco** Sindaco

**Alessandro Villa** Consigliere delegato al Territorio

**Anna Maria Pettenon** Responsabile area territorio

**Tiziana Lonido** Responsabile del Procedimento

## COMUNE DI TERNATE

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12

VARIANTE 2: LUGLIO 2015

Gruppo interdisciplinare di progettazione del Piano

**dott. Arch. Giorgio de Wolf**  
**prof. Avv. Emanuele Boscolo**  
**dott. Agr. Giovanni Castelli**  
**Geologo Roberto Carimati**

Progettista PGT  
Consulente Legale  
Progettista VAS  
Progettista aspetto Geologico

Collaboratori

**geom. Gianluca Coltro**  
**arch. Davide Binda**  
**arch. Marco Meurat**

per redazione PGT  
per redazione VAS  
per redazione VAS

## Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ternate

si compone dai seguenti elaborati.

### 1) DOCUMENTO DI PIANO

- Relazione
- Tav. DP 01 Obiettivi strategici (1:10.000)
- Tav. DP 02.1 Previsioni di piano (1:10.000)
- Tav. DP 02.2 Previsioni di piano  
Vincoli di natura storico-paesaggistica  
con azioni di piano (1:10.000)
- Tav. DP 02.3 Previsioni di piano  
Vincoli di natura ecologica con azioni di piano (1:10.000)
- Tav. DP 02.4 Previsioni di piano  
Vincoli PIF con azioni di piano (1:10.000)
- Tav. DP 02.5 Previsioni di piano  
Carta di fattibilità geologica con azioni di piano (1:10.000)
- Tav. DP 02.6 Previsioni di piano  
Carta della pericolosità sismica locale con azioni di piano  
(1:10.000)
- Tav. DP 02.7 Previsioni di piano  
Carta dei vincoli (componente geologica) con azioni di  
piano (1:10.000)
- Tav. DP 02.8 Previsioni di piano  
Carta di sintesi (componente geologica) con azioni di  
piano (1:10.000)
- Tav. DP 03 Tavola riassuntiva con individuazione istanze (1:10.000)
- Allegato: Schede tessuti storici

### 2) PIANO DELLE REGOLE

- Articolato
- Tav. PR 01.1 Carta dei vincoli - limitazioni di natura storico-paesaggistica  
e urbanistica (1:5.000)
- Tav. PR 01.2 Carta dei vincoli di natura ecologica e urbanistica (1:5.000)
- Tav. PR 01.3 Carta dei vincoli – limitazione del PIF (1:5.000)
- Tav. PR 01.4 Carta di fattibilità geologica: componente geologica  
idrogeologica e sismica del P.G.T. (1:5.000)
- Tav. PR 01.5 Carta della pericolosità sismica locale: componente  
geologica idrogeologica e sismica del P.G.T. (1:5.000)
- Tav. PR 01.6 Carta dei vincoli: componente geologica idrogeologica e  
sismica del PGT (1:5.000)
- Tav. PR 01.7 Carta di sintesi: componente geologica idrogeologica  
e sismica del P.G.T. (1:5.000)
- Tav. PR 02 Asseto del territorio (1:5.000)
- Tav. PR 03 Localizzazione delle funzioni (1:5.000)
- Tav. PR 03.1 Localizzazione delle funzioni (1:2.000)
- Tav. PR 03.2 Localizzazione delle funzioni (1:2.000)
- Tav. PR 03.3 Localizzazione delle funzioni (1:2.000)
- Tav. PR 03.4 Localizzazione delle funzioni (1:2.000)
- Tav. PR 04 Carta delle sensibilità paesaggistiche  
e delle isopercettive (1:5.000)

### 3) PIANO DEI SERVIZI

- Articolato
- Tav. PS 01 Localizzazione tematica e tipologica (1:5.000)

## Indice degli argomenti del Piano dei Servizi

### PREMESSE

1	Il Piano dei Servizi quale elemento di discontinuità	pag.	02	Art. 3 – Valore comparativo dei suoli	pag.	11
2	Il Piano dei Servizi e le norme sul servizio pubblico oggettivo	pag.	02	Art. 4 - Diretta realizzazione del proprietario	pag.	11
3	Dallo standard quantitativamente predeterminato del d.m. 1444/1968 alle analisi concrete sottese al piano dei servizi	pag.	03	Art. 5 - Funzionalizzazione delle previsioni infrastrutturate	pag.	12
4	Servizi pubblici, residenza, servizi ecologici	pag.	04	Art. 6 - Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali	pag.	12
5	L'utente dei servizi e le diverse popolazioni della città	pag.	05	Art. 7 - Partecipazione alla formazione dell'assetto infrastrutturale	pag.	13
6	La differenziazione possibile e l'identità territoriale	pag.	06	Art. 8 - Interventi forestali a rilevanza ecologica	pag.	13
7	I costi dell'infrastrutturazione	pag.	07			
8	I nuovi vincoli pre-espropriativi	pag.	08			

### **Titolo II**

#### **Analisi della domanda attuale e futura e delle offerte attuali e potenziali di servizi**

Art. 9 - Servizi per l'istruzione	pag.	14
Art. 10 - Servizi di interesse comune	pag.	14
Art. 11 - Servizi sanitari	pag.	15
Art. 12 - Servizi sociali	pag.	15
Art. 13 - Il sistema del verde	pag.	15
Art. 14 - Le attività sportive	pag.	16
Art. 15 - I servizi per la mobilità e la sosta	pag.	17
Art. 16 - Le attrezzature di pubblica utilità	pag.	17

### APPARATO NORMATIVO

#### **Titolo I**

##### **Disposizioni generali e indirizzo programmatico**

Art. 1 - Il Piano dei servizi	pag.	11
Art. 2 – Finalità	pag.	11

### **Titolo III**

#### **Proposte di intervento**

Art. 17 - Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale	pag. 18
Art. 18 - La città pubblica	pag. 18
Art. 19 - La città infrastrutturata	pag. 18
Art. 20 - La città verde produttrice di prestazioni	pag. 18

### **Titolo IV**

#### **Le regole per l'attuazione e per la gestione della città pubblica.**

Art. 21 - Servizi per l'istruzione	pag. 19
Art. 22 - Servizi di interesse comune	pag. 19
Art. 23 - Servizi sociali	pag. 20
Art. 24 - Aree verdi	pag. 20
Art. 25 - Aree per impianti sportivi	pag. 20
Art. 26 - Servizi per la mobilità e la sosta	pag. 22
Art. 27 - Attrezzature di pubblica utilità	pag. 22
Art. 28 - Reti energetiche	pag. 23
Art. 29 - Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione	pag. 23
Art. 30 - Servizio idrico	pag. 23
Art. 31- Rete fognaria e impianti di depurazione	pag. 23

Art. 32 – Impianti a pompa di calore

Sonde geotermiche

pag. 24

#### **Allegato**

- Verifica dotazione minima aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

## PREMESSE

### 1. Il Piano dei Servizi quale elemento di discontinuità.

L' art. 9 della legge regionale per il governo del territorio n. 12/2005 riprende la figura del piano dei servizi, già prevista della legge regionale n. 1/2001, e la colloca entro il quadro più complessivo del nuovo modello lombardo di governo del territorio. Il piano dei servizi diviene uno dei principali strumenti di ridisegno della pianificazione a livello comunale.

Nella logica della l.r. 1/2001, il piano dei servizi andava strutturalmente ad integrare la relazione illustrativa del P.R.G. e restava comunque ancorato alla struttura al d.m. 2 aprile 1968 n. 1444: in ogni zona rimaneva necessario verificare il rispetto di parametri quantitativi analiticamente predeterminati.

Oggi, invece, il piano dei servizi, unitamente al documento di piano ed al piano delle regole, dà complessivamente corpo al PGT. In esso si esprime la funzione di infrastrutturazione del territorio comunale: la funzione tesa alla costruzione della città pubblica, che si esercita facendo ricorso ad uno specifico atto pianificatorio.

Ma il vero dato di novità è contenutistico. Il piano dei servizi struttura attivamente la 'parte pubblica' della città, ossia i servizi pubblici ed i loro funzionamenti concreti; in precedenza, il piano regolatore si limitava a prevedere nelle zone F delle mere riserve di spazi.

Mediante il piano dei servizi ciascun comune analizza, nella parte ricognitiva, la propria effettiva dotazione di beni collettivi e di servizi pubblici (e non solo di spazi per il loro potenziale insediamento) e la reale efficienza prestazionale ed accessibilità degli stessi.

Questa analitica disamina di ordine funzionale sfocia quindi in una verifica del ruolo che rivestono in ogni comune lombardo le attività garantite su base universale al fine di assicurare pienezza di contenuti alla cittadinanza amministrativa. È questa la premessa necessaria dell'eventuale indicazione di aree da gravare di vincoli

preespropriativi: una premessa che si colloca necessariamente fuori dal governo del territorio ed appartiene invece alla (ri)organizzazione della società tramite il welfare locale.

Nella motivazione del piano dei servizi dovranno, quindi, emergere distintamente i nessi tra la volontà di assicurare una garanzia di benessere ai propri cittadini, l'eventuale insufficienza delle strutture disponibili e la conseguente necessità di identificare spazi ulteriori entro i quali realizzare le nuove infrastrutture.

In passato, la motivazione del piano regolatore sul versante della apposizione dei vincoli doveva dare atto unicamente del rispetto dei parametri quantitativi posti dalla l.r. 51/1975; nello scenario attuale, occorre invece che il piano dia conto in maniera analitica della ricognizione effettuata circa le dotazioni esistenti, in relazione alla popolazione che ne fa uso, e del percorso seguito per dare evidenza ai riflessi che le scelte politiche di crescita urbana (e demografica) hanno sul versante della domanda di servizi pubblici.

Al di sotto del dato superficiale rappresentato dalle denominazioni dei diversi strumenti di pianificazione, la Legge 12/05 postula dunque una autentica rottura del tradizionale paradigma pianificatorio, molto più radicale di quanto possa apparire a prima vista. Si passa da un modello in cui per ciascun abitante (o meglio, residente) era normativamente prevista una dotazione minima di aree destinate a pubblici servizi ad uno schema fondato sull'analisi dei bisogni concreti della collettività reale.

### 2. Il Piano dei Servizi e le norme sul servizio pubblico oggettivo.

Il punto di attacco del piano dei servizi è costituito dal livello di effettivo soddisfacimento dei bisogni dell'utenza (anche in considerazione dei flussi sovracomunali) e di lì tale atto muove per analizzare (e pianificare) i presupposti ed i riflessi territoriali-vincolistici delle politiche infrastrutturali e dei servizi pubblici. Facendo ricorso ad una efficace sintesi verbale, si è parlato di passaggio da uno standard quantitativo ad uno standard qualitativo.

Nella logica del servizio pubblico oggettivo, aperto alla concorrenza ed all'apporto dei privati, la l.r. 1/2001 aveva già previsto che fossero computate nelle dotazioni minime non solo strutture pubbliche, ma anche servizi ed attrezzature private, la cui fruizione fosse regolamentata da un apposito atto convenzionale idoneo a garantire la effettiva apertura al pubblico: questo concetto, riconducibile alla nozione di servizio in senso oggettivo, viene ora ulteriormente rafforzato: la 'città pubblica' non è costituita dalle sole attrezzature di proprietà pubblica ma, in una prospettiva di funzionalizzazione che postula una sostanziale indifferenza proprietaria, è integrata dalla sommatoria delle attrezzature destinate (in termini oggettivi) al soddisfacimento di bisogni collettivi.

Il piano dei servizi si pone quindi allo snodo tra governo del territorio e politiche pro-coesive in senso lato. Il dibattito sui servizi pubblici ed, in particolare, quello sui servizi pubblici locali, specie dopo le sollecitazioni comunitarie, è stato principalmente occupato dalla discussione sulle liberalizzazioni, sul ruolo dei privati e sulle forme di strutturazione della concorrenza. Con la legge sul governo del territorio questa riflessione si allarga per la prima volta su un altro versante. Nel valutare i riflessi territoriali delle decisioni infrastrutturali, caduti i confini tra le «materie», la pianificazione degli usi del territorio viene a porsi in posizione di strumentalità rispetto alle esigenze di strutturazione di un sistema integrato di servizi pubblici (economici e sociali) a beneficio della collettività insediata. Questo in un'ottica di costruzione della società della coesione, nella quale le disuguaglianze marginalizzanti vengono prevenute, garantendo a tutti i cittadini talune prestazioni a tariffe e condizioni 'abbordabili'. Questa (ri)gerarchizzazione tra fini e mezzi impone al comune, mediante il piano dei servizi, di interrogarsi sulle proprie scelte politiche ed amministrative in tema di servizi pubblici e quindi, in definitiva, sull'adeguatezza e le prospettive del proprio ruolo nella concreta dinamica socio-economica.

Fare il punto sulla dotazione di attrezzature ad uso collettivo significa, infatti, valutare la capacità dell'ente pubblico di garantire prestazioni essenziali non altrimenti disponibili su base universale. In termini generali, si può dire che ove

l'assetto di mercato e le dinamiche reddituali garantiscano spontaneamente questa disponibilità, ricorre un dovere di astensione; in presenza di un sistema economico che lasci residuare disuguaglianze eccessive sul fronte dell'accesso a prestazioni essenziali, da norme come l'art. 2 e 3, Il comma, della Costituzione, discende invece uno specifico dovere di intervento, intervento che si sostanzia in diversi gradi di enforcing sui funzionamenti del mercato. Il servizio pubblico si configura, quindi, come il principale strumento di costruzione di una effettiva uguaglianza sostanziale. Queste disposizioni della legge sul governo del territorio esprimono concetti dell'urbanistica ma costituiscono norme sul servizio pubblico in senso proprio: trattando dei riflessi e presupposti territoriali del servizio pubblico, ne lasciano trasparire la funzione di veicolo privilegiato di una maggior coesione sociale e competitività del sistema sociale ed economico lombardo.

### **3. Dallo standard quantitativamente predeterminato del d.m. 1444/1968 alle analisi concrete sottese al piano dei servizi.**

Con l'introduzione del piano dei servizi muta in profondità la struttura del piano urbanistico comunale. Uno dei principali contenuti del piano regolatore delineato dalla legge urbanistica del 1942 quale la previsione di spazi mantenuti coattivamente inedificabili in vista della possibilità di divenire sedime di infrastrutture pubbliche (le c.d. localizzazioni) viene declinata in termini decisamente innovativi. Di riflesso, viene ripensata anche la complessa ed irrisolta questione dei vincoli preespropriativi.

Entrambi questi temi trovano una originale risposta entro il piano dei servizi, specie se questo strumento viene correttamente inquadrato quale presupposto dei modelli non espropriativi introdotti dalla legge regionale. Queste due norme vanno messe correttamente in sequenza: a) il piano dei servizi supera l'astrattezza delle previsioni sul computo degli standard; b) (la perequazione,) la compensazione e l'esecuzione diretta da parte del proprietario evitano che la formazione della città pubblica determini l'imposizione di un peso esorbitante in danno di alcuni proprietari soltanto,



garantendo equità ed efficacia al governo del territorio.

Con il decreto ministeriale erano stati fissati i rapporti (minimi) tra abitanti e spazi da destinare agli insediamenti collettivi. In questa logica, il nesso tra la pianificazione e la soluzione dei bisogni collettivi si risolveva in una risposta meramente parametrica. Poiché il piano aveva unicamente la funzione di descrivere un progetto di insediamento idealtipico, ci si poteva limitare a mettere «a riserva» (ossia a sottrarre alla possibilità di trasformazione) le aree necessarie: il vincolo della tradizione aveva infatti la duplice valenza: da un lato, di impedire la trasformazione fisica di un'area, dall'altro, di costituire la premessa giuridica per la successiva espropriazione della stessa.

L'estensione di queste aree, vero nodo problematico di ogni episodio pianificatorio, era quantificata sulla base di un rapporto predeterminato, che in Lombardia era stato sensibilmente innalzato rispetto alle originarie previsioni ministeriali dalla misura di 18 mq./ab. a quella di 26,5 mq./ab. (fatta naturalmente salva la possibilità per i comuni di innalzare ulteriormente, con una motivazione specifica, tale percentuale). Questa scelta per un lungo periodo è stata considerata uno dei profili più qualificanti della produzione legislativa lombarda, in quanto rafforzava, indirettamente, il vincolo di subordinazione della proprietà rispetto ai bisogni superindividuali. In questa direzione, non sono mancati gli eccessi. Il vero obiettivo della cultura urbanistica di quel periodo era quello di sottrarre uno stock di aree alla spinta speculativa: del resto, si manifestava a chiare lettere che tali scelte svolgono anche il ruolo di strumenti per la lotta contro la rendita fondiaria urbana. In questo panorama ideologico è invece rimasta sostanzialmente irrisolta la questione infrastrutturale.

Il fallimento dell'idea stessa di standard come premessa dell'apposizione del vincolo è emblematicamente testimoniato dal numero di vincoli che nel tempo sono stati oggetto di successive reiterazioni. Il piano regolatore si è rivelato capace soltanto di disegnare un territorio fittiziamente equilibrato, ma è risultato inidoneo ad incidere sulla concreta realtà infrastrutturativa, scollegato com'era tanto dalla sfera esecutiva dei lavori pubblici quanto da quella dell'organizzazione dei servizi pubblici. I veri limiti

di questo approccio erano, come è ormai chiaro, l'astrattezza e l'inefficacia. Il piano dei servizi supera finalmente la logica delle previsioni solo quantitative, calcolate presuntivamente in metri quadrati rapportati al numero degli abitanti, e si pone nell'ottica della verifica sul campo degli effettivi bisogni espressi dalla comunità che realmente fa uso della città. Il calcolo prodromico all'identificazione della quantità di spazi da vincolare viene quindi riportato entro l'ambito delle analisi che precedono il piano, con l'obiettivo di rendere questa decisione veramente aderente allo spaccato sociale concreto.

Sul piano del metodo, occorre preventivamente identificare gli utilizzatori finali dei beni e servizi pubblici e, rovesciando il tradizionale ordine del ragionamento, da lì prende le mosse la funzione infrastrutturativa. In molte realtà questo determinerà l'emergere di un dato nuovo rispetto al passato: la necessità di tenere in considerazione i bisogni espressi non solo dalla popolazione stanziale, costituita dai residenti in senso anagrafico. Il pianificatore dovrà infatti tenere conto anche delle popolazioni non stanziali, fatte di pendolari, city users, studenti e turisti. Si guarda cioè al territorio nella sua forma insediativa reale, non alla sua rappresentazione astratta, empiricamente dedotta dal sistema anagrafico e dalle statistiche amministrative.

#### **4. Servizi pubblici, residenza, servizi ecologici.**

Il piano dei servizi deve "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale". È questa la finalità essenziale del piano dei servizi: strumento operativo della funzione infrastrutturativa. L'articolo in commento identifica e dettaglia ulteriori finalità di questo strumento che costituiscono sfaccettature della funzione infrastrutturativa.

Il piano dei servizi deve assicurare le dotazioni a verde, espressione che, assai opportunamente, è seguita dalla puntualizzazione che in tale concetto rientrano

## Piano di Governo del Territorio del Comune di Ternate

anche "i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato". È una funzione solo apparentemente estranea rispetto a quella infrastrutturativa. Ancora un volta governo del territorio e materia ambientale si intersecano ed il piano dei servizi deve quindi farsi carico di assicurare in primo luogo la salvaguardia ambientale del territorio, secondo le logiche che attribuiscono sempre maggior rilevanza alla cd. ecologia urbana. In quest'ottica, assumono grande rilevanza le alberate urbane, il reticolo idrico e tutte le altre presenze naturali che, ove possibile, devono essere messe in collegamento tra loro per dare vita ad un autentico ecosistema urbano. Il verde da garantire per assicurare una piena sostenibilità delle scelte pianificatorie non è rappresentato soltanto dai parchi destinati alla fruizione collettiva; è anche quello distribuito attorno ai centri abitati che funge anch'esso da corridoio ecologico, ossia da elemento di connessione tra diverse unità ecosistemiche, consentendo la continuità biologica e dunque la preservazione della biodiversità ed è anche il verde «di cintura», che si pone quale cerniera di collegamento tra gli areali agricoli ed i tessuti consolidati in funzione costruttiva del paesaggio.

La scelta del legislatore di dedicare una specifica proposizione a questo tema, identificando nel piano dei servizi lo strumento a ciò vocato, non stupisce: sempre più spesso si sente parlare di «servizi ecologici» per indicare la valenza prestazionale che assume il verde urbano e periurbano quale equilibratore ambientale. Siamo quindi sempre nell'ambito della funzione infrastrutturativa finalizzata a soddisfare le esigenze, questa volta direttamente legate al benessere fisico, dei cittadini. La tematica della sostenibilità (identificata come «criterio ispiratore» del sistema di governo del territorio) ha ormai assunto un ruolo centrale nelle discussioni sulle «politiche urbane». Anche in questa direzione, in una visione antropocentrica «corretta» che pone al centro i bisogni di chi fa uso della città, l'apporto del piano dei servizi è quindi destinato a rivelarsi determinante.

La menzione che la legge opera nell'articolo in commento del verde urbano e periurbano consente al pianificatore di fare uso di strumenti più appropriati rispetto

al passato. Sino ad ora la zona agricola, ossia la zonizzazione sub E, è valsa a garantire spazi all'agricoltura ma anche ad assicurare la salvaguardia ecologica e paesaggistica. La leva della zonizzazione agricola è stata utilizzata per identificare una zona specializzata e, nel contempo, per fissare un argine allo sviluppo urbano ed al consumo di territorio. Questa obiettiva distorsione ha più volte costretto anche la giurisprudenza a «forzare» non poco le previsioni normative. Il piano dei servizi è dunque chiamato ad identificare e conformare anche aree che per la loro valenza ecologica devono essere sottratte alla trasformazione, pur non dovendo essere necessariamente espropriate (come invece accadrà laddove si preveda la formazione di un parco pubblico). Si tratta di aree che, al di là del dato proprietario (ben potendosi ritrarre esternalità positive anche da un bene privato), fungono da generatori di servizi ecologici e quindi -si ribadisce -devono trovare considerazione proprio nel piano dei servizi.

### 5. L'utente dei servizi e le diverse popolazioni urbane.

Il concetto-chiave, attorno a cui ruota l'impostazione del piano dei servizi, è quello di utente, nel senso di soggetto che fa materialmente uso dei beni e dei servizi pubblici garantiti sul territorio comunale. Questo concetto di matrice funzionale ha natura intrinsecamente dinamica, in quanto il legislatore ha voluto allargare l'orizzonte rispetto alla fissità dei residenti. Le scelte che deve esprimere il piano dei servizi hanno per obiettivo il soddisfacimento di una domanda che proviene dai soggetti fisicamente presenti sul territorio, non solo da coloro che vi risiedono in senso anagrafico: ecco la ragione per cui si è abbandonata la tecnica del riferimento parametrico al numero di abitanti. Non sono solo costoro a « fare uso » della città e dei servizi che questa offre.

Un'analisi che guardi in questa direzione deve ineludibilmente prendere avvio dalla conoscenza della popolazione urbana, concetto questo per molti versi ancora

sfuggente, sia dal punto di vista concettuale, sia dal punto di vista computazionale: chi sono e come si contano i «fruttori urbani», gli utenti della città, e dunque dei beni e servizi pubblici ivi disponibili.

La l.r. 12/2005 fornisce indicazioni decisive per cogliere i tratti dell'utente dei beni e servizi pubblici. Sono tre le coorti (le popolazioni urbane) di cui tenere conto: a) i residenti nel comune, caratterizzati da un dato di stanzialità e dunque agevolmente computabili su base anagrafica; b) i futuri residenti, computabili anch'essi sulla base delle previsioni territoriali del documento di piano, convertibili in un numero di abitanti previsti; c) gli utilizzatori urbani, in quanto la città è un ambito spaziale stabilmente occupato non soltanto dai soggetti che vi risiedono in senso anagrafico. Questi studi sociologici evidenziano che lo spazio identificabile come area urbana è stabilmente occupato, oltre che da un numero di residenti, almeno da altre due tipologie di soggetti (gli utilizzatori urbani, nel senso che essi frequentano la città per fare uso delle opportunità che questa offre): un nucleo formato da individui presenti in questo ambito ogni giorno, ed un altro costituito invece da una popolazione, pure costantemente presente, ma formata da soggetti sempre diversi. Più precisamente, il primo gruppo è rappresentato dai pendolari turnari (persone che lavorano o studiano in un luogo ed abitano altrove: la legge parla espressamente di "occupati nel comune" e di "studenti"), il secondo da quelli che vengono ormai generalmente definiti "city-users", ossia soggetti che si recano in città in ragione delle diverse funzioni qui insediate (la legge parla di "utenti dei servizi di rilievo sovracomunale"). La legge, inoltre, impone espressamente di tenere in considerazione le presenze stagionali indotte dai flussi turistici.

Quali sono i bisogni riferibili al territorio espressi da questi soggetti? Quali sono gli scompensi (internalità) che la presenza di questi soggetti determina? In sintesi, quale è il «carico insediativo» derivante da tali presenze? Il piano dei servizi, mediante la costruzione di un modello esplicativo dovrà tenere distinte le situazioni in cui la residenza anagrafica coincide effettivamente con l'abitare in un luogo dai casi in cui questo dato non costituisce la premessa di uno stabile insediamento in tale contesto.

Resta naturalmente aperto un grande tema del futuro: quello del reale coinvolgimento democratico di soggetti che non sono identificabili su base anagrafica, ma che pure sono coinvolti dai funzionamenti della città, in larga parte dipendenti dalle scelte sulla allocazione dei beni a fruizione collettiva e sulla articolazione dei centri erogativi dei servizi pubblici. Sul punto, va ricordato che l'economia urbana ha cercato di «modellizzare» gli effetti sull'offerta di prestazioni pubbliche (beni e servizi pubblici) derivanti dalla presenza di questi soggetti. Il piano dei servizi impone a ciascun comune di considerare, nella determinazione dell'offerta dei beni e servizi pubblici, anche queste popolazioni, ma non viene affrontato né il problema della contribuzione richiesta a costoro nel sostenere i costi di formazione e mantenimento delle strutture, né viene affrontato il grande tema della deroga al principio "no taxation without representation" configurabile ogni volta che, direttamente od indirettamente, tali soggetti sono chiamati a contribuire ai costi del sistema di formazione e mantenimento dei beni pubblici e dei servizi urbani senza tuttavia poter concorrere alle correlative decisioni. In sostanza, l'unico nodo che la legge regionale lombarda affronta in termini espliciti è quello dell'allocazione ottima dell'offerta di servizi ove si ponga il limite di una imperfetta determinazione della platea degli utilizzatori: in ciò sta il senso del superamento dell'equazione cittadino-utente = residente (previsto invece dall'art. 43 del codice civile). Quantomeno, questo riallineamento dell'offerta dei servizi alla consistenza effettiva dei fruitori dovrebbe consentire di evitare la tipica esternalità negativa costituita dalla congestione delle strutture di servizio.

## **6. La differenziazione possibile e l'identità territoriale.**

Sino ad ora abbiamo trattato del piano dei servizi quale strumento della funzione infrastrutturativa. Le scelte espresse in questo documento hanno oltre che la funzione di soddisfare il bisogno di prestazione degli utenti anche una straordinaria

incidenza sul consolidamento dell'identità di ciascun comune. Il piano dei servizi esprime dunque una discontinuità rispetto al passato anche per altre fondamentali ragioni. Questo strumento rompe con la tradizione che aveva fatto del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, un formidabile veicolo di omologazione: ogni comune, dalla grande città sino al minuscolo municipio montano, doveva inderogabilmente informare la propria struttura territoriale allo schema rigido di marca razionalista espresso nell'elenco delle zone fissate dal decreto ministeriale. Lo Stato mediante tale atto aveva dunque imposto un paradigma unitario dotato di una straordinaria capacità di penetrazione e di condizionamento. Il piano dei servizi restituisce invece spazio al principio di differenziazione ed, in ultima analisi, assicura maggiore autonomia ai comuni lombardi.

Da questo processo di differenziazione affiorerà quindi nel piano dei servizi (ancor più nitidamente che nel documento di piano) la più autentica raffigurazione dello statuto territoriale di ciascun comune: si faranno marcate, ad esempio, le distinzioni tra comuni « attrattori » (di cui parla la legge), comuni che costituiscono un <autopolo> e comuni che sono invece receduti a mera entità amministrativa e costituiscono ormai una « frazione dell'aggregato metropolitano » (parti della « città diffusa », che è sempre « città di città »).

Per ciascuna di queste diverse tipologie urbane il superamento del d.m. 1444/1968 significa finalmente la possibilità di una politica dei servizi pubblici che non costituisca la mera trasposizione di parametri uniformi, predeterminati in astratto. Toccherà dunque ai singoli comuni, superata l'epoca del modello predeterminato ed omologante, interrogarsi sui processi di diversificazione che investono i rispettivi territori ed assecondare o cercare di modificare i processi in atto.

Su questo piano va detto che in Lombardia, forse più che altrove, vi sono aree interessate da fenomeni di « specializzazione ». La linea di frattura non è quindi più riassumibile unicamente nella usuale dicotomia centro-periferia; la frattura, anzi, non è neppure più di ordine territoriale, ma passa attraverso cleavages di matrice socio-

territoriali, quali la presenza di funzioni in grado di attrarre soggetti con notevole propensione alla spesa o, al contrario, l'ubicazione di servizi idonei a soddisfare i bisogni di categorie deboli come gli anziani o i lavoratori privi di particolari specializzazioni. Questo, naturalmente, vale anche per molti comuni della città diffusa che invade con le sue propaggini gran parte del territorio lombardo ed, a maggior ragione, vale per la Lombardia « profonda », distribuita nella pianura agricola, abbarbicata sui rilievi od adagiata sulle sponde lacuali.

Il compito del piano dei servizi è eguale e diverso in ognuna di queste realtà. Qui sfuma il confine tra la funzione di infrastrutturazione e quella di programmazione degli usi del territorio, in ragione dell'attitudine delle scelte concrete concernenti la parte pubblica della città ad influenzare direttamente i processi insediativi più generali. In alcuni casi si dovranno strutturare interventi finalizzati ad assicurare la vocazione di alcune zone quale « territorio situazionale », aree destinate ad essere frequentate da una popolazione di city users sempre diversa; in altri casi, invece, le tecniche di regolazione delle trasformazioni territoriali devono seguire un diverso approccio, trattandosi di preservare i caratteri propri di territori in cui va garantito il radicamento stabile di fasce di cittadini fortemente esposti al rischio di marginalità sociale.

Forse per la prima volta ci si trova a dover fare i conti non con uno, ma con più territori, diversi tra loro, ciascuna con bisogni fortemente diversificati, ma tutti insediate nel medesimo spazio fisico. Molte delle possibilità di assicurare un guida responsabile a questi processi passa dunque per l'adeguatezza delle scelte espresse principalmente nel piano dei servizi.

## 7. I costi dell'infrastrutturazione.

Questa analisi sociale condotta muovendo dalla prospettiva dell'uso di beni a fruizione collettiva e dall'accesso ai servizi pubblici proietta il pianificatore in una duplice direzione. Da un lato, il piano dei servizi deve verificare quale sia "l'insieme

delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale", dall'altro lato, devono essere valutati i livelli di "qualità, fruibilità e accessibilità" che connotano l'offerta di servizi. Tanto nel caso di accertate insufficienze, quanto nel caso di previsioni insediative incrementalmente espresse dal documento di piano, devono essere identificate le modalità di adeguamento della rete dei servizi, con specifica indicazione dei correlativi costi.

Il capitolo dei costi è partitamente affrontato dalla l.r. 12/2005. Questa disposizione toglie ogni incertezza attorno al principio secondo cui il piano dei servizi deve esplicitare i costi degli interventi da attuare e deve dare analiticamente conto della effettiva possibilità di reperimento dei correlativi fondi. La legge prevede che questa sostenibilità sia resa "esplicita" e ricollegata alle effettive "risorse comunali": a differenza di quanto accadeva di fatto per i piani regolatori, il piano dei servizi deve quindi essere inderogabilmente corredato da una specifica relazione finanziaria. La norma in commento prevede anche uno stretto raccordo con il programma triennale dei lavori pubblici che ogni comune approva ai sensi della l. 11 febbraio 1994, n. 109: si tratta di un richiamo assai importante e carico di implicazioni. Abrogato il programma pluriennale di intervento, si sono spesso verificati casi di scarso coordinamento tra la sfera della decisione urbanistica e quella dell'attuazione dei lavori pubblici. La questione non può essere sottovalutata: perché un fondo possa essere concretamente edificabile non basta che sia considerato tale dagli strumenti urbanistici, ma deve anche essere dotato delle necessarie urbanizzazioni, come ricorda l'art. 36, II comma, della legge. La mancanza di raccordi tra le sfere dell'urbanistica e dei lavori pubblici determina quindi una paradossale forma di inedificabilità di fatto per carenza di urbanizzazioni. Da tale situazione di blocco, non disponendo di strumenti per «forzare» le politiche urbanizzative dei comuni, il proprietario può svincolarsi solo accettando di accollarsi gli onerosi costi necessari per attuare direttamente le opere mancanti. L'art. 9, VII comma, della legge sembra anzi rendere ancora più stringente il vincolo di previa attuazione delle opere urbanizzative:

la norma attribuisce infatti al piano dei servizi la funzione di "indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione ... con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti". Questa diretta dipendenza della trasformazione edilizia da scelte potestative largamente discrezionali degli enti locali determina una irrimediabile disparità tra soggetti che sono proprietari di aree (edificabili) poste a ridosso delle reti realizzate dall'amministrazione pubblica ed aree (del pari edificabili) che devono, quale extrema ratio, essere urbanizzate direttamente dal privato. Proprio in conseguenza di ciò, lo ius aedificandi si estrinseca secondo modalità completamente diverse in ragione della presenza o dell'assenza delle opere di urbanizzazione primaria. Può dunque accadere che il privato debba sostenere costi anche molto elevati e comunque -altro profilo da non sottovalutare - non determinabili a priori. Il legislatore regionale non ha risolto la questione, anche se sembra averne avuto quantomeno contezza.

#### **8. I « nuovi » vincoli pre-espropriativi.**

La legge regionale 12/2005, dopo avere partitamente descritto il piano dei servizi, passa a dettare delle regole in materia di vincoli preespropriativi. Come si è detto, questa è la misura essenziale e necessaria nel caso di accertata insufficienza delle dotazioni di beni e servizi pubblici ovvero in caso di previsioni insediative incrementalmente tali da determinare un allargamento della domanda prestazionale.

Queste previsioni del piano dei servizi assumono carattere direttamente precettivo rispetto agli usi del suolo. Una precettività che il piano dei servizi condivide con il piano delle regole e con i piani attuativi e di cui è invece privo il documento di piano. L'art. 9, comma XI, della legge parlando delle previsioni vincolistiche dispone infatti che questo ordine di previsioni abbiano "carattere prescrittivo e vincolante". Il vincolo di inedificabilità e la preordinazione all'esproprio si producono quindi direttamente per

effetto del piano dei servizi, senza che debba intervenire un piano attuativo od altra determinazione puntuale dell'amministrazione.

L'intervento legislativo regionale non ha prodotto significative innovazioni rispetto alla legislazione nazionale. La nozione di vincolo quale imposizione di una inedificabilità temporalmente circoscritta ad un periodo di cinque anni (cd. periodo di franchigia) fa seguito al fondamentale arresto della Corte costituzionale 29 maggio 1968, n. 55. Messo di fronte all'alternativa se considerare il vincolo una previsione espropriativa, con conseguente indennizzabilità dello stesso, ovvero prevederne un limite temporale, il legislatore -con la legge 19 novembre 1968, n. 1187- ha optato per la limitazione ad un quinquennio della durata dei vincoli.

Il legislatore regionale si è distaccato solo in alcuni punti dalla previsione dell'art. 9 d.p.r. 8 giugno 2001, n. 327, (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), ossia dalla norma che contiene la disciplina organica in tema di vincoli preordinati all'esproprio. La regolamentazione generale in questa materia va quindi ricercata ancora oggi in tale norma statale.

L'art. 9, XII comma, della legge regionale precisa che i vincoli preespropriativi sono (solamente) quelli finalizzati, secondo la disciplina del piano dei servizi, alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi necessari all'attività erogativa. Questa proposizione esplicativa, riprendendo una consolidata giurisprudenza, vale a distinguere i vincoli preordinati alla successiva ablazione del fondo dalle previsioni conformative che pure abbiano l'effetto di rendere inedificabile l'area per ragioni urbanistiche o paesaggistiche non direttamente legate alle esigenze infrastrutturali.

La legge specifica anche che il vincolo si configura solo ove abbia ad oggetto interventi da attuarsi unicamente ad opera della pubblica amministrazione: il concetto-cardine è infatti quello secondo cui non si è in presenza di un vincolo preespropriativo sottoposto al regime decadenziale quinquennale ove la previsione del piano dei servizi possa trovare attuazione diretta da parte del proprietario. L'art. 9, peraltro, va oltre e consente al proprietario dell'area di proporre in ogni caso

l'esecuzione diretta degli interventi previsti dal piano dei servizi, anche in presenza di un vincolo che postuli l'iniziativa attuativa pubblica. In questo caso, è tuttavia necessario che la Giunta comunale esprima con una deliberazione la propria formale adesione. Una scelta unilaterale del privato per le implicazioni che avrebbe sul pubblico interesse non potrebbe, infatti, vincolare l'amministrazione, la quale può quindi rifiutare di accedere alla soluzione proposta dal privato. La manifestazione di non interesse non può tuttavia avere carattere potestativo, ma va espressa mediante un atto che "motivi con argomentazioni di pubblico interesse il rifiuto". In caso di assenso all'attuazione diretta, tra il privato e l'amministrazione deve quindi essere stipulata una convenzione (che, sulla base del nuovo testo dell'art. 11 della legge 241/90, dovrebbe essere preceduta da una determinazione amministrativa che espliciti i motivi che inducono l'amministrazione verso quel determinato assetto di interessi): in tale atto dovranno essere regolamentati non solo i profili attuativi (modalità costruttive, collaudi, garanzie, ecc.), ma anche i profili gestionali, con assicurazione dell'effettivo inserimento nel sistema integrato dei beni e servizi pubblici dell'opera attuanda.

Anche questa, che a tutta prima potrebbe sembrare una delle maggiori novità della legge lombarda, costituisce in realtà l'ennesimo ricorso storico di cui è costellata la legge. In seguito alla legge 25 giugno 1865, n. 2359, i giudici ebbero in più occasioni modo di affermare che non si poteva dar luogo ad una espropriazione ove il proprietario del fondo fosse pronto ad eseguire le opere prefigurate negli atti dichiarativi della pubblica utilità e, segnatamente, nei piani di ampliamento: si ebbero quindi importanti pronunce, sino al definitivo consolidamento di questo schema. Uno schema che tramonerà tuttavia di lì a poco in seguito all'affermazione del paradigma panpubblicizzante in forza del quale l'amministrazione come soggetto verrà a costituire il solo realizzatore di opere pubbliche, con la conseguenza che si porrà sempre più l'accento sulle modalità attuative tipicamente pubblicistiche (i lavori pubblici), lasciando invece in ombra i tratti obiettivi della funzione infrastrutturativa.

La scelta di consentire l'attuazione diretta di infrastrutture ed opere previste dal piano dei servizi era inevitabilmente destinata a porsi in tensione rispetto ai principi di matrice comunitaria che, ai sensi del primo comma dell'art. 117 della Costituzione, vincolano anche le regioni. Delle riserve potevano essere formulate in relazione all'indicazione contenuta nell'art. 9, XII e XIII comma, della legge secondo cui i privati impegnati a dare attuazione diretta alle previsioni del piano dei servizi non erano vincolati a bandire procedure ad evidenza pubblica. In quest'ottica si è posto anche il ricorso che il Governo ha proposto alla Corte costituzionale, profilando un contrasto con l'ordinamento comunitario. La fattispecie si poneva in termini non dissimili -ad avviso del Governo- da quella che è stata oggetto di giudizio da parte della Corte di Giustizia nel noto « caso Bicocca ». In tale occasione (non senza critiche) si è ritenuto che il privato (che attua opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione) agisca quale mandatario dell'amministrazione, con conseguente sottoposizione agli obblighi pro-concorrenziali previsti dalla Direttiva CEE. Va ricordato che, sulla scorta di tale principio, gli artt. 32 e 122 del codice dei contratti pubblici prevedono l'obbligo delle procedure di gara anche in caso di esecuzione di opere di urbanizzazione di valore superiore alla soglia comunitaria. Sul punto è quindi puntualmente intervenuta la declaratoria di incostituzionalità (C. Cost. 28 febbraio 2006, n. 129) dell'art. 9 della legge nella parte in cui non prevedono che, in caso di esecuzione diretta di opere di valore pari o superiore alla soglia comunitaria, la scelta del soggetto attuatore non avvenga tramite gara.

La questione trova una specifica disciplina nel piano delle regole, ove – in attuazione della Deliberazione 7 del 16 luglio 2009 dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici – si codifica il principio della delega alla parte privata della gestione materiale della gara.

L' art. 9, XII comma, della legge pone un problema: la disposizione prevede che l'amministrazione possa evitare la decadenza del vincolo anche mediante la mera inserzione dell'intervento entro il programma triennale delle opere pubbliche. Al contrario, il Testo unico delle espropriazioni prevede all'art. 12 che entro il termine

quinquennale debba essere emanata la dichiarazione di pubblica utilità. La scelta del legislatore regionale implica che il proprietario, prima di avere certezza che l'amministrazione provveda effettivamente all'acquisizione dell'area ed al pagamento della correlativa indennità, debba attendere un periodo potenzialmente dilatato sino ad otto anni.

## Apparato normativo

### Titolo I

#### Disposizioni generali e indirizzo programmatico

##### Art. 1 - Il Piano dei Servizi.

1. Il Piano dei Servizi descrive e programma il sistema delle dotazioni territoriali che compongono l'assetto infrastrutturativo. Costituisce documento di programmazione e progettazione autonomo ma correlato e complementare rispetto agli altri atti del PGT e si articola nelle seguenti componenti:

- a) relazione, che esprime il quadro di riferimento nell'analisi della domanda attuale e futura, e dell'offerta attuale di dotazioni pubbliche e di interesse generale;
- b) apparato normativo, che esprime le norme ed i precetti a cui si conforma la funzione infrastrutturativa comunale, dettando i precetti per l'attuazione degli interventi e per la gestione generale della pianificazione comunale in rapporto alle dotazioni pubbliche, con specifico riferimento agli strumenti del vincolo, dell'attuazione diretta e della compensazione
- c) tavola delle previsioni, che si inseriscono nel quadro generale degli obiettivi della pianificazione comunale contenuti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

##### Art. 2 – Finalità

1. In attuazione dei principi espressi dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione globale di aree per

attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e di dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

2. Il Piano dei Servizi valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, individua le modalità di miglioramento della dotazione di servizi.

3. Il Piano dei Servizi è redatto nel rispetto del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

4. Il Piano dei Servizi non ha durata predeterminata e può essere aggiornato in ogni tempo. L'amministrazione comunale annualmente rivaluta l'adeguatezza delle previsioni relative all'assetto infrastrutturativo contestualmente alla redazione del programma triennale delle opere pubbliche e del correlativo elenco annuale.

##### Art. 3 – Valore conformativo dei suoli

1. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

##### Art. 4 – Diretta realizzazione del proprietario.

1. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza quinquennale le previsioni del piano dei servizi che consentono al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi.



### **Art. 5 – Funzionalizzazione delle previsioni infrastrutturalive**

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi prepone l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale

### **Art. 6 – Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali**

1. Sono qualificabili servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale le attività prestazioni-erogative garantite dal comune in funzione pro-coesiva a ciascun soggetto presente sul territorio, secondo eventuali condizioni selettive di ammissione fissate da norme precettive. Le dotazioni territoriali sono costituite dalle strutture dei beni pubblici mediante i quali è effettuata l'attività erogativa ed è garantita la fruizione di risorse ambientali.

2. Costituiscono dotazioni territoriali gli spazi e le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o cedute al comune nell'ambito di piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, nonché le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale (la cui fruizione universale sia regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita).

3. Il Piano dei Servizi individua le dotazioni territoriali che devono essere assicurate nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sotto indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

4. Per abitante teorico si considera il carico indotto da 150 mc, pari a 50 mq di SIp.

5. Nei Piani Attuativi la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore ai seguenti parametri:

- per nuovi insediamenti di carattere residenziale: 26,50 mq/abitante teorico
- per nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili: 20% della SIp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici
- per nuovi insediamenti di carattere direzionale: 100% della SIp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici
- per nuovi insediamenti di carattere commerciale in funzione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:
  - a) esercizi di vicinato: 100% della SIp in progetto di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico, da reperire secondo le prescrizioni indicate dal Piano delle Regole.
  - b) medie strutture di vendita: 150% della SIp degli edifici previsti, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

6. Le dotazioni di servizi indicata negli allegati al Piano delle regole "Indici e parametri edilizi per interventi soggetti a PA (a destinazione polifunzionale)", si intendono riferite alla destinazione d'uso prevalente individuata nella funzione residenziale; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree a servizi in conformità a quanto stabilito al precedente punto 5 e comunque prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ivi comprese le norme regionali in tema di commercio. Nella fattispecie in cui la superficie da destinare a servizi indicata nell'allegato al Piano delle regole "Indici e parametri edilizi per interventi soggetti a PA" sia inferiore al suddetto parametro è previsto il ricorso alla monetizzazione con la sola esclusione delle aree destinate a parcheggio.

7. Nel caso di piani attuativi, è facoltà dell'amministrazione comunale accettare, in

luogo della cessione delle aree, l'asservimento; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque garantire l'uso universale (ossia aperto a tutti i cittadini, senza limiti se non determinati dalla disponibilità della risorsa) e prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'amministrazione comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

#### **Art. 7 – Partecipazione alla formazione dell'assetto infrastrutturale**

1. Ogni intervento che comporti aumento del carico insediativo, compreso il recupero dei sottotetti che determini la formazione di una nuova unità immobiliare, deve concorrere al rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo, in maniera diretta, mediante la formazione di opere o la cessione di aree, od in maniera indiretta, mediante la corresponsione di oneri costruttivi nelle forme di legge.
2. L'importo degli oneri di urbanizzazione è fissato nelle forme di legge tenendo conto anche delle previsioni di rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo.
3. I privati possono chiedere di essere autorizzati ad eseguire interventi infrastrutturali a scomputo – totale o parziale – degli oneri di urbanizzazioni. Il comune valuta i progetti predisposti dai privati-proponenti, verificandone l'adeguatezza alle migliori e più aggiornate tecniche costruttive; valutata con determinazione discrezionale l'opportunità di ammettere il privato allo scomputo, viene sottoscritta una convenzione che prevede la corresponsione di idonee garanzie fedejussorie, tempi definiti di completamento e penali in caso di mancata, ritardata, sospesa esecuzione. L'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo è retta dalle norme di legge, che riflettono i principi comunitari.

#### **Art. 8 – Interventi forestali a rilevanza ecologica**

1. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 ad una maggiorazione del contributo di costruzione nella percentuale determinata dal Comune.
2. Dette risorse sono destinate obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

## Titolo II

### Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale di servizi.

#### Art. 9 – Servizi per l'istruzione

1. Il sistema dei servizi per l'istruzione presente sul territorio comprende le seguenti tipologie di istituzioni educative:

- Scuola materna non statale "Bongiasca" in P.za SS. Quirico e Giulitta
- Scuola primaria statale A. Volta in A. Volta.

Per le scuole di grado superiore gli alunni usufruiscono prevalentemente delle strutture presenti nei vicini Comuni di Gavirate e Sesto Calende oltre a quelle ubicate nel capoluogo provinciale Varese.

2. Le strutture sono frequentate in maniera prevalente da alunni residenti.

3. Al fine di garantire l'attività didattica e di soddisfare le esigenze degli alunni e delle relative famiglie, l'Amministrazione Comunale ha predisposto i seguenti servizi accessori:

- scuola bus
- mensa scolastica

4. Il piano dei servizi attua la normativa vigente in materia di autonomia scolastica, secondo cui la Regione concorre con gli enti locali alla programmazione e all'attuazione delle azioni di integrazione del sistema scolastico. Pertanto, l'amministrazione comunale persegue gli obiettivi di rafforzamento dell'adeguatezza delle strutture, mediante costanti interventi manutentivi e di rafforzamento del materiale didattico e di arredo. I fabbricati, tutti collocati nella parte centrale del

paese, presentano una valenza simbolica e, pertanto, non se ne prevede la delocalizzazione.

5. L'azione principale prevista dal PGT si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nella previsione di un ampliamento del fabbricato in cui si svolgono le attività della Scuola materna non statale "Bongiasca";
- ✓ nel potenziamento del sistema dell'accessibilità a queste strutture tramite l'individuazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale, il più possibile protetto, che le colleghi con i nuovi interventi residenziali in corso di realizzazione verso la strada provinciale e con il parco pubblico "Berrini".

#### Art. 10 - Servizi di interesse comune

1. Il sistema dei servizi di interesse comune risulta suddiviso, nel presente piano ed alla luce del nuovo concetto di servizi, in tre sottoaree tematiche:

- la sottoarea servizi generali;
- la sottoarea servizi culturali
- la sottoarea servizi religiosi

Ciascuno dei servizi afferenti alle dette sottoaree può interessare o aree all'uopo destinate o superfici interne ad immobili a questo scopo destinate e/o da destinare.

2. La sottoarea servizi generali comprende i seguenti servizi: municipio, sala civica/polivalente, aree per feste, ufficio postale, cimitero.

3. La sottoarea servizi culturali comprende il servizio della biblioteca.

4. La sottoarea servizi religiosi comprende i seguenti servizi: la Chiesa dei SS. Quirico e Giulitta con oratorio e casa parrocchiale e la Chiesa di S. Maria.

5. L'azione principale prevista dal PGT si sostanzia prevalentemente:

## Piano di Governo del Territorio del Comune di Ternate

- per quanto riguarda la sottoarea "servizi generali":
  - ✓ nella riconferma dello stato di fatto, senza la previsione di ulteriori interventi, per quanto riguarda la localizzazione dei principali servizi anche in considerazione della recente acquisizione al patrimonio comunale della storica ottocentesca Villa Leonardi, adiacente al palazzo municipale, che ha consentito una più funzionale distribuzione degli spazi e una maggiore razionalità delle attività operative oltre a lasciare ancora ampie superfici a disposizione per l'insediamento di ulteriori attività o servizi;
  - ✓ nella possibilità di realizzare ulteriori limitate superfici coperte nell'area destinata a feste nel parco "Berrini" per la localizzazione di funzioni complementari all'attività ludico-ricreativa che in esso si sviluppa fermo restando che, in questo caso, dovranno essere adottate misure comportamentali e di fruizione tali da ridurre o comunque non incrementare la pressione antropica sul SIC lago di Comabbio
  - ✓ nella possibilità di ampliare il cimitero su un'area libera adiacente alla struttura esistente.
- per quanto riguarda la sottoarea "servizi culturali" non sono previsti ulteriori interventi specifici;
- per quanto riguarda la sottoarea "servizi religiosi", risultando questi già oggi di buon livello e ben ubicati sul territorio comunale, non sono previsti ulteriori interventi specifici se non la possibilità di interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti per migliorarne la funzionalità.

### Art. 11 – Servizi sanitari

1. Il sistema dei "servizi sanitari" presente sul territorio comprende la farmacia e la sede ambulatoriale dei medici di base presente nel palazzo comunale.

1. Alla luce delle competenze dirette dell'Amministrazione Comunale e delle esigenze espresse in sede di PGT non è stata ravvisata la necessità di ulteriori interventi specifici sul territorio oltre alla ristrutturazione dell'ala nord della Villa Leonardi destinata ad uso ambulatori già prevista nel Piano triennale delle opere pubbliche.

### Art. 12 – Servizi sociali

1. Il sistema dei "servizi sociali" presente sul territorio comprende:
  - il centro anziani in località Malpaga.
2. L'azione principale prevista dal PGT si sostanzia prevalentemente:
  - ✓ nella conferma della localizzazione del nuovo asilo nido comunale nel vasto ambito a ridosso del tessuto storico già caratterizzato dalla presenza di strutture scolastiche, religiose e sportive.

### Art. 13 - Il sistema del verde

1. Il "sistema del verde" presente sul territorio si articola prevalentemente sulla presenza di due grandi parchi pubblici:
  - il parco della storica ottocentesca Villa Leonardi, piantumato con essenze pregiate, di superficie pari a circa 8 ha. che si estende alle spalle della Villa stessa e del palazzo municipale propendendosi sulle prime pendici della collina ;
  - il parco "Berrini" sulle sponde del lago di Comabbio, di superficie pari a circa 6 ha., meta privilegiata dei residenti e non solo, sede di attività ludiche, sportive e connesse al tempo libero

- un'importante area a verde, di superficie pari a circa 2 ha., in zona Malpaga (Parco giochi Donizzetti) fondamentale presenza questa in una parte del tessuto consolidato, a est della linea ferroviaria, che si presenta particolarmente compromessa per le edificazioni del recente passato
- la spiaggia pubblica a lago in prossimità al Parco Berrini.

Questo sistema viene completato da una serie diversificata di sottosistemi che spaziano dal verde attrezzato di quartiere agli spazi pedonali al verde di arredo stradale; sottosistemi che, integrandosi tutti tra loro e a loro volta con la notevole dimensione delle aree di valenza paesaggistico-ambientale presenti sul territorio comunale, con le aree a verde ecologico, con le aree agronaturali e con le aree boschive danno luogo ad un sistema univoco.

2. L'azione combinata di tutte queste aree contribuisce a determinare l'assetto paesaggistico-ambientale che, a sua volta, determina la qualità percettiva-identitaria ed eco-sistemica del territorio di Ternate

3. L'azione principale prevista dal PGT in questo servizio si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nell'integrale riproposizione degli ambiti di rilevanza paesaggistica e di elevata naturalità individuati dal P.T.C.P della provincia di Varese;
- ✓ nella riproposizione della rete ecologica individuata dal P.T.C.P della provincia di Varese con l'individuazione, a scala di maggior dettaglio, delle core-areas, dei corridoi ecologici, delle fasce tampone e la loro continuità in corrispondenza dei varchi e dei nodi strategici;
- ✓ nell'individualizzazione puntuale delle aree agricole che riprende in sede di dettaglio gli ambiti agricoli previsti dal P.T.C.P., accorpandoli ove possibile al fine di dare maggiore continuità e soprattutto una più efficace funzionalità agli stessi.

- ✓ nell'individualizzazione puntuale delle aree boschive che riprende in sede di dettaglio le indicazioni del PIF della Provincia di Varese
- ✓ nell'ampliamento del Parco Berrini
- ✓ nell'individuazione di una nuova area a verde in prossimità delle attrezzature sportive
- ✓ nella riconferma di un'area a verde a schermatura dell'area a miniera nella parte meridionale del comparto a questo scopo destinato.

#### **Art. 14 – Le "attività sportive"**

1. L'area tematica "attività sportive" presente sul territorio si articola in una serie di strutture ed impianti quali la tensostruttura nel parco Berrini, 2 campi di calcio, campo da tennis, bocciodromo coperto e il recente Centro Polivalente in cui possono essere praticati diverse discipline sportive (calcetto, basket, volley, tennis, ginnastica ecc.) oltre ad una struttura ippica privata (maneggio) .

2. L'azione principale prevista dal PGT in questo servizio si sostanzia prevalentemente:

- ✓ nella previsione di possibili localizzazioni di ulteriori spazi all'aperto per la pratica ginnico-sportiva nel Parco "Berrini" fermo restando, anche in questo caso, la necessità di adottare precedentemente misure comportamentali e di fruizione tali da ridurre o comunque non incrementare la pressione antropica sul SIC lago di Comabbio
- ✓ nella possibilità di ampliamento delle superfici coperte esistenti nella struttura ippica (maneggio) per consentire lo sviluppo di un'attività strettamente connessa anche alle qualità paesaggistico-ambientali del territorio comunale.

### Art. 15 - I servizi per la mobilità e la sosta

1. Questa area comprende le sottoaree tematiche della "mobilità", della "sosta" e della "distribuzione di carburanti".
2. L'azione principale prevista dal PGT nella sottoarea tematica della "mobilità" si sostanzia prevalentemente:
  - ✓ nell'intervento di allargamento del calibro stradale della Via Pacit in previsione degli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente nella frazione "Pacit";
  - ✓ nell'allargamento e nella sistemazione dell'incrocio tra Via Pacit e la strada provinciale;;
  - ✓ nella previsione di nuovi percorsi ciclopedonali di cui uno in grado di collegare i servizi dell'istruzione con i nuovi interventi residenziali in corso di realizzazione verso la strada provinciale e con il parco pubblico "Berrini", un altro in grado di collegare gli insediamenti lungo la strada provinciale, attraverso la frazione Malpaga, con la pista ciclopedonale della Palude Brabbia e da ultimo, sempre in località Malpaga, un percorso protetto per facilitare l'accessibilità al parco giochi Donizzetti dai residenti nella frazione.
  - ✓ nella rettifica del calibro e delle sezioni stradali di alcuni assi viari.
3. L'azione principale prevista dal PGT nella sottoarea tematica della "sosta" si sostanzia prevalentemente:
  - ✓ nell'individuazione di nuovi spazi per la sosta in prossimità della nuova pista ciclopedonale verso quella della Palude Brabbia;
  - ✓ nell'individuazione di una nuova area di sosta in prossimità delle attrezzature sportive ed a servizio anche del vicino Parco Berrini;

- ✓ nell'individuazione di una nuova area di sosta in prossimità dell'insediamento produttivo esistente a confine con il Comune di Comabbio.
4. L'azione principale prevista dal PGT nella sottoarea tematica della "distribuzione carburanti" si sostanzia con l'individuazione dei tessuti in cui è consentita la loro localizzazione e con il richiamo alle norme che ne regolano gli interventi.

### Art. 16 – Le attrezzature di pubblica utilità

1. Questa area tematica comprende le sottoaree tematiche "impianti tecnologici" e "servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia".
2. La sottoarea tematica "impianti tecnologici" comprende la piattaforma ecologica, i pozzi idrici, i bacini idrici, le centrali di energia elettrica, le centrali del gas.
3. La sottoarea tematica "servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia" comprende la stazione dei Carabinieri in Via Roma e la sede della Protezione Civile.
4. L'azione principale prevista dal PGT si sostanzia prevalentemente:
  - per quanto riguarda la sottoarea "impianti tecnologici":
    - ✓ nella previsione di un nuovo bacino di accumulo acqua potabile la cui realizzazione è già prevista nel Piano triennale delle opere pubbliche.
  - per quanto riguarda la sottoarea "servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia" non sono previsti ulteriori interventi specifici.

### **Titolo III – Proposte di intervento**

#### **Art. 17 - Gli indirizzi dell'amministrazione comunale.**

1. Per la gestione e la pianificazione del territorio comunale nel settore dei servizi, l'amministrazione comunale, nel rispetto dei piani e dei programmi provinciale e regionale, persegue i seguenti obiettivi:

- a) mantenimento di un equilibrato rapporto fra i vari tessuti, fra territorio consolidato e territori agricoli nella fascia periurbana, con azione volta alla salvaguardia del paesaggio agricolo e rigorosa arginatura di ogni tendenza allo sfrangiamento urbano;
- b) fruizione degli spazi agricoli mediante l'integrazione di percorsi e reti ecologiche;
- c) riqualificazione delle dotazioni comunali, al fine di innalzare i livelli di adeguatezza, accessibilità, fruibilità;
- d) potenziamento delle dotazioni esistenti tramite prevalentemente possibilità di ampliamento dei servizi già presenti.

#### **Art. 18 – La città pubblica.**

1. Il piano dei servizi assume quale primario lo sviluppo della c.d. "città pubblica", in particolare disciplinando le aree e le attrezzature di interesse generale e individuando gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi.
2. Il piano dei servizi valorizza il ruolo della città pubblica tramite il riequilibrio delle dotazioni territoriali e la realizzazione di una città più vivibile, tramite la valorizzazione degli spazi a verde di utilizzo pubblico e l'estensione della rete di percorsi ciclopedonali.
3. Tutte le aree pubbliche, indipendentemente dalla loro effettiva ricomprensione

nell'assetto infrastrutturativo, sono inalienabili. L'eventuale dismissione può avvenire solo nelle forme di legge e deve essere preceduta da una adeguata istruttoria circa l'insussistenza di bisogni prestazioni soddisfatti dalla dotazione territoriale.

#### **Art. 19 – La Città infrastrutturale**

1. La città infrastrutturale identifica le componenti della mobilità su strada e ferrovia e le rispettive fasce di rispetto.

#### **Art. 20 – La Città verde produttiva di prestazioni**

1. Nella consapevolezza che il processo di trasformazione urbanistica deve garantire uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato e che l'ambiente è fattore determinante di tale sviluppo sostenibile, il piano dei servizi persegue la salvaguardia, l'integrazione ed il potenziamento della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici, in attuazione ed applicazione su scala comune, delle previsioni del PTCP.
2. Il verde urbano pubblico, quale componente strutturale urbana fondamentale per l'equilibrio ecologico complessivo e strumento privilegiato per la riqualificazione dello spazio pubblico urbano, è finalizzato a creare una rete ambientale urbana, in particolare di connessioni verdi. Il piano dei servizi persegue la costruzione di una trama pedonale attrezzata al fine di garantire il pieno e sicuro utilizzo della città alle categorie di cittadini/utenti potenzialmente più esposti ai pericoli della città (anziani e infanti) e al fine di garantire l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne (le aree agricole, le zone di pregio ambientale-paesaggistico).
3. Il piano dei servizi garantisce la conservazione attiva dei caratteri produttivi e delle potenzialità ambientale del territorio agricolo e del territorio boschivo.

4. Integrandosi con le prescrizioni del piano delle regole, il piano dei servizi garantisce il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli urbani, tramite la definizione di parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi e di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e alla quantità di alberature da piantare all'occorrenza.

## TITOLO IV

### Le regole per l'attuazione e per la gestione della città pubblica.

#### Art. 21 - Servizi per l'istruzione

- Tipologia del servizio: Scuola materna non statale "Bongiasca"

Su questa area trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Nuova costruzione: ampliamento del 10% della SIp esistente
- Altezza massima: esistente

#### Art. 22 - Servizi di interesse comune

##### Sottoarea tematica: generali

- Tipologia del servizio: area per feste nel Parco Berrini

Su questa area, già interessata da strutture necessarie all'organizzazione di feste e manifestazioni pubbliche, sono consentiti nuovi interventi edilizi finalizzati al

miglioramento e al potenziamento delle attività complementari strettamente connesse alla funzione principale (bar, cucina, servizi igienici, depositi ecc) nei limiti e secondo i parametri urbanistici e edilizi di cui al successivo art. 24 "Aree verdi".

- Tipologia del servizio: Cimitero.

1. L'area riservata alla realizzazione dei servizi cimiteriali è soggetta alla disciplina all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, della legge regionale 18 novembre 2003 n. 22 e del regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

2. La zona di rispetto cimiteriale garantisce l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto; la dimensione di questa zona risulta dall'applicazione delle norme di legge vigenti in materia nonché dai provvedimenti dell'organo di competenza.

3. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la zona di rispetto.

##### Sottoarea tematica: religiosi

1. Le aree destinate ad immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale ad attività assistenziali sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005.

2. Sugli edifici destinati al culto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo

3. Sugli edifici destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale, ad attività assistenziali l'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto, previa approvazione del "progetto urbano", sulla base dei seguenti indici e parametri edilizi:



- nuova costruzione: ampliamento in misura del 10% della Slp esistente
- altezza massima: H = esistente

### Art. 23 - Servizi sociali

#### - Tipologia del servizio: asilo nido comunale

Su questa area l'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto sulla base dei seguenti indici e parametri edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 1 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima. H = 8,00 ml.
- Indice di permeabilità  $I_p = 40\%$
- Parcheggi pubblici: 1 mq/ 3 mq. di Slp

### Art. 24 - Aree verdi

#### - Tipologia del servizio: verde pubblico

1. Le aree destinate a giardini o attrezzate per il gioco, lo sport e per il tempo libero sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005.
2. Le aree del verde pubblico sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) i percorsi non devono essere realizzati con asfalto e, se possibile, devono essere affiancati da filari e da siepi.
  - b) la realizzazione di eventuali passaggi pedonali (ponti, passerelle, e simili) deve essere regolarmente autorizzata dalle competenti autorità;
  - c) nelle zone in prossimità di corsi d'acqua deve essere mantenuta la vegetazione.

3. Nelle aree del presente articolo, con esclusione di quelle individuate a bosco nel PIF della Provincia di Varese, sono consentiti interventi edilizi di nuova costruzione solo se finalizzati ad una maggiore fruizione delle aree a verde.

4. Nelle aree del presente articolo si osservano i seguenti indici:

- Indice di edificabilità fondiaria  $E_f = 0,03 \text{ mc/mq}$
- H massima = ml. 4,00
- Indice di permeabilità  $I_p = 90\%$

#### - Tipologia del servizio: verde pubblico di arredo stradale

1. Nelle aree del presente articolo deve essere garantito:

- a) il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti;
- b) la realizzazione di fasce alberate con filari di alberi appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con una densità arborea di  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e una densità arbustiva di  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile;
- c) la installazione di barriere antirumore artificiali (preferibilmente in legno);
- d) la sistemazione a prato delle aree residuali, esistenti tra il ciglio stradale e il confine delle aree di pertinenza della strada, con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

### Art. 25 – Aree per impianti sportivi

1. Le aree con attrezzature coperte e scoperte per l'esercizio di attività sportive e ricreative sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) la vegetazione arborea ed arbustiva esistente deve essere conservata;

## Piano di Governo del Territorio del Comune di Ternate

b) la superficie permeabile dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboreo arbustive di origine autoctona da porsi in corrispondenza dei confini dell'area e dei percorsi pedonali e veicolari.

### - Tipologia del servizio: attrezzature sportive esistenti su aree pubbliche o assimilate

1. Sui fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

a) manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;

b) interventi di ampliamento se finalizzati al potenziamento e al miglioramento delle attività sportive e ricreative esistenti.

4. In queste zone l'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto sulla base dei seguenti indici e parametri:

- Ic = 50%

- H = m 10,00

- Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada;

- Df = 10,00 ml.

- Dc = ml. 5,00

- Parcheggi privati = 1mq./20 mq. Sf se non diversamente prescritto

- Parcheggi pubblici = 1mq./5 mq. Slp se non diversamente prescritto

2. In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

a) funzioni residenziali

b) tutte le funzioni commerciali ad eccezione di quelle connesse al servizio svolto.  
Tali attività non devono superare i 60 mq. di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.

c) funzioni terziarie

d) funzioni produttive

e) funzioni turistico ricettive, sanitarie, dell'istruzione

f) funzioni agricole

### - Tipologia del servizio: attrezzature sportive esistenti su aree private (maneggio)

1. Sui fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

a) manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;

b) interventi di ampliamento se finalizzati al potenziamento e al miglioramento delle attività sportive esistenti.

2. In queste zone l'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, sulla base dei seguenti indici e parametri:

- Ic = 30%

- H = m 7,00

- Ip = 70%

- Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada;

- Df = 10,00 ml.

- Dc = ml. 5,00

- Parcheggi privati = 1mq./20 mq. Sf se non diversamente prescritto

3. In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

a) funzioni residenziali

b) tutte le funzioni commerciali ad eccezione di quelle connesse al servizio svolto.  
Tali attività non devono superare i 100 mq. di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.

- c) funzioni terziarie
- d) funzioni produttive
- e) funzioni turistico ricettive, sanitarie, dell'istruzione
- f) funzioni agricole

### **Art. 26 – Servizi per la mobilità e la sosta**

#### **Sottoarea tematica: sosta**

- Tipologia del servizio: parcheggi attrezzati in sede propria

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi (es. chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio).
2. I parcheggi pubblici, ove possibile, devono essere alberati con vegetazione appartenente alla vegetazione locale in ragione di 2 alberi ogni 100 mq. di superficie a parcheggio..

#### **Sottoarea tematica: distribuzione di carburanti**

- Tipologia del servizio: installazione impianti di distribuzione carburanti

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 86 della L.R. 6/10, di seguito vengono:
  - a. individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le

ristrutturazioni degli impianti esistenti anche in relazione ad attività commerciali integrative;

b. stabilite le norme applicabili a tali aree.

3. Non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti:

- nel tessuto storico;
- negli areali paesaggistico-ambientale e lacuale.

3. Negli altri tessuti è consentito, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.

4. Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

### **Art. 27 – Attrezzature di pubblica utilità**

#### **Sottoarea tematica: impianti tecnologici**

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, piattaforme ecologiche, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale.

2. In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti; in caso di dismissione esse sono assimilate al Tessuto per attività produttive.

### **Art. 28- Reti energetiche**

1. In presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le distanze minime come disposto dal D.M. 29 Maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"
2. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

### **Art. 29 - Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.**

1. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile gli impianti fissi per la radiodiffusione, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione ed i criteri per l'installazione previsti dalla legislazione vigente in materia, e in particolare, dalla disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui alla legge 22 febbraio 2001 n. 36, che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.
2. Devono essere osservati i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz".

### **Art. 30- Servizio idrico**

1. Nelle aree di trasformazione e, in generale, per i nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) il sistema di approvvigionamento idrico dovrà essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile"); in quest'ultimo caso con l'installazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici..
2. Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente comma si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell'ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.
3. In tutti i nuovi insediamenti dovrà essere prevista l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua quali: frangi getto, riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata ecc.
4. L'eventuale utilizzo di acque pubbliche superficiali e sotterranee è soggetto al preventivo rilascio di regolare provvedimento di concessione da parte della Provincia di Varese ai sensi del R.R. 2/2006 e del R.D. 1775/1933.

### **Art. 31 - Rete fognaria e impianti di depurazione**

1. Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane ("acque bianche"), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche e economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione; la rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla

circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".

2. A decorrere dall'approvazione del PGT, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla normativa vigente, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:

a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque bianche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico

b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle "acque bianche" nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di "prima pioggia", la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento.

4. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo si osserva una fascia di rispetto, con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a m. 100.

5. E' fatto espresso richiamo e rinvio alle norme vigenti in materia.

### **Art. 32 – Impianti a pompa di calore - Sonde geotermiche**

1. La realizzazione di impianti a pompa di calore con sistema "pozzo presa/pozzo resa" è soggetta alla preventiva autorizzazione all'escavazione dei pozzi ed a rilascio

di concessione al prelievo delle acque sotterranee da parte della Provincia di Varese ai sensi del R.R. 2/2006 e del R.D. 1775/1933.

2. L'eventuale installazione di sonde geotermiche è soggetta a preventiva registrazione telematica dell'impianto nel Registro Regionale delle sonde geotermiche ai sensi del "Regolamento regionale per l'installazione delle sonde geotermiche" in attuazione dell'art. 10, comma 5, della L.R. 24/2006.

3. nel caso di perforazioni di profondità superiore a ml. 150 dovrà anche essere ottenuta l'autorizzazione della Provincia di Varese ai sensi degli artt. 10 e 11 del succitato Regolamento Regionale.

**ALLEGATO**

**VERIFICA DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE  
E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (art. 9 commi 3-5 l.r. 12/2005)**

**CALCOLO NUMERO UTENTI POTENZIALI**

PIANO DEI SERVIZI

1)	Popolazione stabilmente residente nel comune al 31/12/2015			ab.	2.542
2)	Popolazione insediabile nei P.A. adottati e/o approvati antecedentemente all'adozione del P.G.T. ed in corso di realizzazione:				
	• mc. 30.136 : 150 mc./abitante			ab.	201
3)	Popolazione da insediare secondo le previsioni del Piano:				
	• in aree libere soggette a intervento diretto				
	tessuto espansione: mq. 16158 x 0,8 = mc. 12.926 : 150 mc./abitante	ab.	86		
	ville con giardino: mq. 14234 x 0,3 = mc. 4.270 : 150 mc./abitante	ab.	28		
	tessuto sparso: mq. 2083 x 0,6 = mc. 1.250 : 150 mc./abitante	ab.	8		
	tessuto della densificazione: mq. 2232 x 0,6 = mc. 1.339 : 150 mc./abitante	ab.	9		
	• In aree soggette a piano attuativo				
	mc. 4.000 : 150 mc./abitante	ab.	27		
	• Per ampliamenti fabbricati esistenti				
	mc. 10.000 : 150 mc./abitante	ab.	67		
	• Per premialità energetica				
	mc. 2.300 : 150 mc./abitante	ab.	15		
				-----	ab. 240
Totale				-----	ab. 2.983
4)	Popolazione stimata gravitante sul territorio (da strutture produttive e ricettive):			ab.	357
<b>UTENTI POTENZIALI</b>				-----	<b>ab. 3.340</b>
				=====	

**AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1) Area tematica "servizi per l'istruzione"	mq.	3.054
2) Area tematica "servizi di interesse comune"	mq.	33.653
3) Area tematica "servizi sanitari-sociali"	mq.	2.281
4) Area tematica "aree verdi"	mq.	237.706
5) Area tematica "attività sportive"	mq.	17.905
6) Area tematica "servizi per la mobilità e la sosta"	mq.	26.479
7) Area tematica "attrezzature di pubblica utilità"	mq.	7.100
<hr/>		
<b>TOTALE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>	<b>mq.</b>	<b>328.178</b>
Corrispondente a (mq. 328.178 : utenti 3.340):	<b>mq./utente</b>	<b>98,326</b>